

Immobilien statt Sparstrumpf

Die anhaltende Niedrigzinsphase hat die Bereitschaft der Bundesbürger zum Sparen für das Alter gesenkt, denn gespartes Kapital wirft zu wenig ab. Knapp die Hälfte aller Berufstätigen will die private Altersvorsorge deshalb nicht mehr erweitern. Das geht aus der aktuellen Postbank-Studie hervor. Statt dessen rücken Immobilien immer weiter in den Fokus. Ein Drittel der Berufstätigen möchte ein Haus oder eine Wohnung zum Selbstbezug bauen oder kaufen. Das sind fast 50 Prozent mehr als vor fünf Jahren. Gründe sind die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und der Gedanke an das mietfreie Wohnen im Alter.

Die ideale Alterssicherung

(Zustimmung von Berufstätigen in Prozent)*



74 Staatliche Rente

66 Eigenheim

52 Betriebliche Altersvorsorge

25 Private Riester-Rente

15 Lebensversicherung mit Kapitalauszahlung

* Mehrfachnennungen möglich

Quelle: Postbank-Studie

Grunderwerbsteuer-Wettlauf

Die Nebenkosten des Immobilienerwerbs erhöhen sich weiter. Käufer in Berlin, Bremen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein müssen ab dem 1. Januar 2014 höhere Grunderwerbsteuern zahlen. Die Bundesländer liefern sich einen regelrechten Wettlauf, an dem sich nur Bayern und Sachsen nicht beteiligen. In Berlin hat sich die Steuerbelastung beim Immobilienkauf von 2006 bis 2014 fast verdoppelt.

Grunderwerbsteuersätze	ab 1. Januar 2014
Baden-Württemberg	5 Prozent
Bayern	3,5 Prozent
Berlin	(vorher: 5 Prozent) 6 Prozent
Brandenburg	5 Prozent
Bremen	(vorher: 4,5 Prozent) 5 Prozent
Hamburg	4,5 Prozent
Hessen	5 Prozent
Mecklenburg-Vorpommern	5 Prozent
Niedersachsen	(vorher: 4,5 Prozent) voraussichtlich 5 Prozent
Nordrhein-Westfalen	5 Prozent
Rheinland-Pfalz	5 Prozent
Saarland	5,5 Prozent
Sachsen	3,5 Prozent
Sachsen-Anhalt	5 Prozent
Schleswig-Holstein	(vorher: 5 Prozent) 6,5 Prozent
Thüringen	5 Prozent

Immobilienboom erreicht neue Rekorde

Die deutsche Wirtschaft steht Ende 2013 vor einem neuen Aufschwung. Für das Jahr 2014 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute ein Wachstum von 1,8 Prozent und in der Folge verstärkte Investitionen – auch in Immobilien. Die Zunahme der Nachfrage sorgt schon seit 2010 für steigende Preise bei Wohnimmobilien in Deutschland. Auch der gute Arbeitsmarkt wirkt sich positiv auf die Stimmung aus. Die Preissteigerungen haben sich bislang auf die städtischen Immobilienmärkte konzentriert. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank gibt es mancherorts bereits Überbewertungen. Die erzielten Preise für hochwertige Neubauwohnungen in attraktiven Großstadtlagen übersteigen die Erwartungen. Zum Beispiel sind die Preise von Eigentumswohnungen in München im zweiten Quartal 2013 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13,75 Prozent gestiegen, in Stuttgart um 7,66 Prozent. Nur geringe Preisschwankungen gibt es demgegenüber bei Einfamilienhäusern – sowohl in den Städten als auch im ländlichen Raum. Der Preisdruck wird durch die Angebotsknappheit verursacht, die durch höhere Neubauszahlen noch nicht aufgefangen werden konnte. Ganz anders verläuft die Entwicklung in ländlichen Regionen, wo die Bevölkerungszahlen sinken und sogar der Abriss ungenutzter Gebäude diskutiert wird.

Der Immobilienmarkt bricht alle Rekorde: Noch werden die steigenden Preise durch die niedrigen Finanzierungskosten kompensiert.

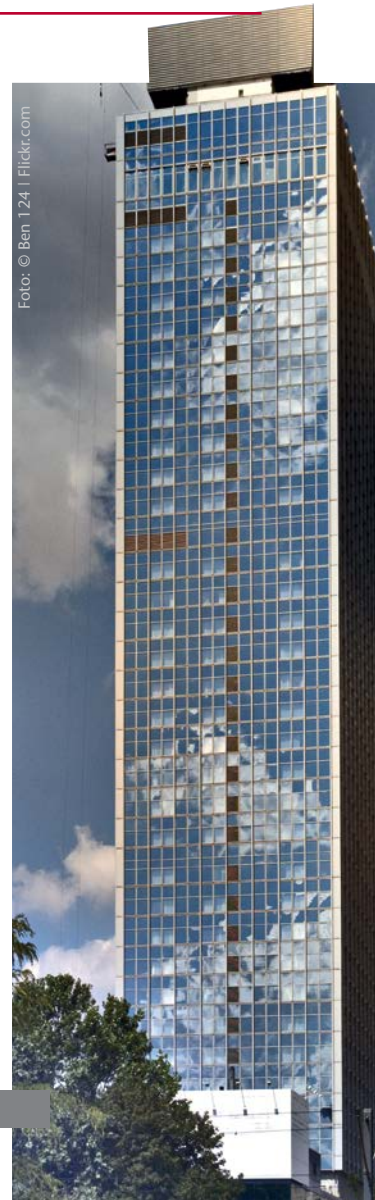


Foto: © Ben 124 | Flickr.com

Strengere Energievorschriften für Hausbauer

Die Energieeinsparverordnung regelt seit 2009 die energetischen Anforderungen an Neubauten. Sie gibt vor, in welcher energetischen Qualität ein Bauherr Modernisierungsmaßnahmen auszuführen hat. Kernelement der aktuellen Novellierung ist eine Anhebung der Effizienzanforderungen für Neubauten um 25 Prozent des Jahres-Primärenergiebedarfs ab 1. Januar 2016. Der maximal erlaubte Wärmeverlust durch die Gebäudehülle soll sich um durchschnittlich 20 Prozent reduzieren. Für bestehende Gebäude sieht die neue EnEV weder verschärfte Einsparregeln noch neue Nachrüstpflichten vor. Die energetischen Kennwerte sind bei Verkauf und Vermietung in Immobilienanzeigen mit anzugeben. Eingeführt werden soll ferner ein Stichprobenkontrollsystem.

Heizen mit Luft oder Erdwärme

Wärmepumpen beheizen mittlerweile fast jeden dritten Neubau. Dabei verschiebt sich der Trend von erdgekoppelten Systemen zu Außenluftanlagen. Im neuen BINE-Fachbuch „Wärmepumpen – Heizen, Kühlen, Umweltenergie nutzen“ für Handwerker, Architekten und Bauherren vergleichen die Autoren diese Verfahren mit anderen Systemen. Heizanlagen mit Wärmepumpen nutzen die Umgebungswärme oder Abwärme für die Wärmeversorgung von Gebäuden. Sorgfältig ausgelegte Anlagen können wirtschaftlich und ökologisch gegenüber anderen Heizsystemen bestehen. Höhere Anschaffungskosten können durch niedrigere Energie- und Betriebskosten ausgeglichen werden.

Ruhige Orte in der Großstadt



Foto: © Initiative Denkmalschutz | Flickr.com

Wer in Berlin von der lauten Straße mit Bau- und Verkehrslärm durch die Einfahrt einen der attraktiven Innenhöfe betritt, ist oft erstaunt über die dort herrschende Ruhe.

Lärm ist vor allem in Städten und Ballungsräumen ein großes Umwelt- und Gesundheitsproblem. Gefragt sind städtische Maßnahmen zur Vorbeugung und zum Schutz gegen Lärm. In der Praxis ist die Lärminderung vielfach jedoch noch längst kein leitender Planungsgedanke. Wünschenswert wäre eine engere Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Bevölkerung. Dabei geht es vor allem darum, die Aspekte Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung, Klimaschutz und ggf. Stadtbau in einer integrierten Stadt-, Verkehrs- und Umweltplanung zusammenzufassen. Insgesamt sind ambitionierte Lärminderungskonzepte dringend notwendig, denn weniger Lärm bedeutet insbesondere Gesundheitsschutz, mehr Lebensqualität, geringere Kosten, bewirkt also zahlreiche ökonomische, ökologische und soziale Synergieeffekte. Ein Heft des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stellt die Lärmsituation in Deutschland dar, beschreibt die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Gesundheitsfolgen. Zudem werden Lösungsmöglichkeiten gezeigt und Denkanstöße gegeben. Mehr Informationen unter www.bbsr.bund.de.

Notare müssen Vertragsunterlagen 14 Tage vor dem Beurkundungstermin übermitteln

Das neue Beurkundungsgesetz soll den Verbraucherschutz stärken und gewährleisten, dass sich der Verbraucher mit dem Notarvertrag auseinandersetzen kann und sich nicht zur Unterschrift gedrängt fühlt. Bei Grundstückskaufverträgen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher muss der Notar deshalb dem Verbraucher mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung kostenfrei einen Entwurf zur Verfügung stellen. Die Unterschreitung der Zweiwochenfrist ist künftig nur noch in besonderen Fällen möglich und die Gründe dafür müssen in der Urkunde selbst festgehalten werden. Eine ähnlich lautende Vorgabe gibt es bereits seit 2002, die in einigen Fällen allzu lockere Handhabung machte aber eine Verschärfung notwendig.

Mehr Eigenkapital

Erwerber bringen mehr Eigenkapital in ihre Baufinanzierung ein. Weil im derzeitigen Niedrigzinsumfeld klassische Geldanlagen an Attraktivität verlieren, investieren Anleger verstärkt in Immobilien und schichten ihr Kapital um. Dabei werden Sparguthaben stärker miteinbezogen. In der Folge ist die durchschnittliche Darlehenshöhe gesunken. Der Tilgungssatz hat sich laut Europace-Datenbank erhöht. Kreditnehmer wollen sich schneller entschulden und rechnen langfristig damit, dass die Baufinanzierungszinsen anziehen.

Vielfalt statt Gleichwertigkeit

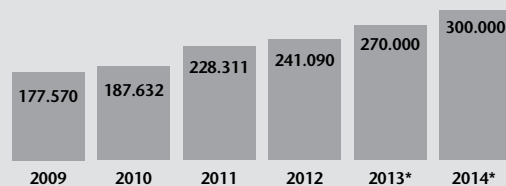
Einheitliche Versorgungsstandards verhindern eine nachhaltige Raumentwicklung. Das haben das Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) und das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung festgestellt. Die in Deutschland geltenden Mindeststandards auf dem Land führen zu gleichem Flächenverbrauch und Ressourceneinsatz wie in der Stadt – aber für sehr viel weniger Menschen. Das sei nicht im Sinne der Umweltpolitik. Die Studie fordert an die demografische Entwicklung angepasste alternative Versorgungskonzepte wie mobile Arztpraxen, flexible Verkehrsmittel oder Fernschulen. Im Extremfall müsse die Verwaltung sogar Entsedlungskonzepte für unattraktive und kaum noch bewohnte Dörfer erstellen.

Mehr Mietwohnungen geplant

Im Juli und August 2013 sind laut amtlicher Statistik 53.000 neue Wohnungen in Deutschland genehmigt worden, das waren 21 Prozent mehr als vor einem Jahr. Für das gesamte Jahr 2013 werden Genehmigungen von rund 270.000 Wohnungen erwartet, für 2014 sogar 300.000 Objekten. Nach zwei Dritteln des Jahres 2013 sind bereits so viele Wohnungen neu genehmigt worden wie 2008 oder 2009 im gesamten Jahr. Der aktuelle Boom konzentriert sich vor allem auf städtische Wohnungsmärkte und in erster Linie auf den Mietwohnungsbau.

Baugenehmigungen im Hochbau

Wohnungen in Deutschland insgesamt, Anzahl



* Erwartung, Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Impressum: Grabener Verlag GmbH, Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax 0431-5601580, E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, Kiel 2013-2014

Redaktion/Foto: Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Carl Christopher, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen: Bundesbank, Hypoport AG, E&V Commercial, Bundesregierung, BM Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Interhyp AG, Deutsche Postbank AG, BM für Wirtschaft, BINE, IASS, Berlin-Institut, Bethge & Partner, Landesbausparkassen, Destatis, EUROPACE, BGH, Umweltministerium Baden-Württemberg, Immobilien-scout24, GdW, RICS, Stiftung Warentest, Pixelio.de, Flickr.com

Druck: hansadruk und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel

Layout/Grafik/Satz: Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

Abschlussredaktion: Bettina Liebler

Vorbehalt: Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

Rauchen auf dem Balkon



Foto: © Paul-Georg Meister | Flickr.com

Ein Wohnungseigentümer, der regelmäßig auf seinem Balkon rauchte, hatte wiederholt Zigarettenasche und Zigarettenstummel auf den darunter liegenden Balkon fallen lassen. Der Eigentümer des unteren Balkons klagte auf Unterlassung. In einem gerichtlichen Vergleich verpflichtete sich der rauchende Eigentümer, die Beeinträchtigungen zu unterlassen und für jeden Fall der Zuwiderhandlung einen Betrag von 100 Euro zu zahlen. Wegen Verstoßes in mindestens 30 Fällen verurteilte das Gericht den rauchenden Eigentümer zur Zahlung von 3.000 Euro (AG München, 9.07.2013, 483 C 32328/12).

Versorgungsleitungen sind Gemeinschaftseigentum

An wesentlichen Gebäudebestandteilen kann kein Sondereigentum begründet werden. Daher stehen Versorgungsleitungen als wesentliche Bestandteile des Gebäudes zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum. Das gilt nicht nur, wenn sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen, sondern auch, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (BGH, Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12). Die Leitungen zur Versorgung mit Wärme und Wasser stehen sogar nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums im gemeinschaftlichen Eigentum, sondern bis zu dem Punkt, ab dem eine dem Eigentümer zugängliche und von ihm zu handhabende Absperrmöglichkeit besteht.

Mieter sind zufrieden

Wer in einer deutschen Großstadt zur Miete wohnt, ist größtenteils zufrieden, hat aber die Befürchtung, den Wohnstandard in der Rente nicht halten zu können. Zu diesem Ergebnis kommt die Studie „Bezahlbarer Wohnraum“, die ImmobilienScout24 und der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) durchgeführt haben. 85 Prozent der Mieter sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden. Vor allem drei Faktoren tragen maßgeblich dazu bei: Die große Mehrheit (92 Prozent) nennt die Lage der Wohnung an erster Stelle. 85 Prozent sind mit der Wohnungsgröße zufrieden, ebenfalls 85 Prozent mit der Zimmeranzahl. Über 70 Prozent der Befragten sind mit dem Mietpreis zufrieden, 20 Prozent sogar sehr, obwohl 73 Prozent eine Steigerung der Betriebskosten zu verkraften hatten und 43 Prozent eine Erhöhung der Kaltmiete in den letzten drei Jahren. In angespannten Mietmärkten trifft Letzteres sogar auf 53 Prozent der Mieter zu. Für Unmut sorgen allerdings hohe Nebenkosten.

Neuer Eigentümer haftet nicht

Das Vorrecht der Wohnungseigentümergeinschaft für Hausgeldrückstände in der Zwangsversteigerung (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) führt nicht dazu, dass ein Erwerber für die Hausgeldschulden des Voreigentümers haftet, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Der Vater eines in Insolvenz geratenen Sohnes erwarb dessen Wohnung im Zuge der Zwangsversteigerung. Die Wohnungseigentümergeinschaft forderte daraufhin vom Vater die noch ausstehenden Zahlungen und war der Auffassung, er hafte mit dem Wohnungseigentum für die Hausgeldrückstände des Voreigentümers. Das Gericht hat entgegen einer verbreiteten Auffassung jedoch entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft lediglich eine begrenzte bevorrechtigte Beteiligung an dem Erlös der Zwangsversteigerung durchsetzen kann, aber keine Klage auf Zwangsvollstreckung gegen den neuen Erwerber (BGH, 13.09.2013, V ZR 209/10).

Angebotsmieten steigen moderat



Foto: © Kohlmann Sascha | Flickr.com

Der lange als entspannt geltende Wohnungsmarkt in Berlin gerät durch den anhaltenden Zuzug in die Hauptstadt zunehmend unter Druck.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Deutschland sind im vergangenen Jahr flächendeckend in allen Wohnwert- und Baualterklassen sowie in allen Städtegrößen gestiegen. Das ist das Ergebnis des IVD-Wohn-Preisspiegels 2013/2014. Die Angebotsmieten in München, Hamburg, Köln und Frankfurt sind laut Angebotspreisindex IMX im dritten Quartal 2013 dagegen erstmals seit mehr als einem Jahr leicht gesunken. Marktbeobachter bezeichnen die derzeitige Entwicklung als Seitwärtsbewegung und sehen sie als Indiz dafür, dass teilweise Preisobergrenzen erreicht wurden. Allerdings herrsche in den meisten Städten weiterhin ein Nachfrageüberhang. So lange sich diese Situation nicht ändert, sei mittelfristig ein weiterer Anstieg der Mieten zu erwarten. Die Folgen eines deutlichen Nachfrageüberhangs sind derzeit in Berlin zu beobachten. Dort sind die Neuvertragsmieten um 1,9 Prozent gestiegen. Berlin hatte jahrelang einen sehr entspannten Wohnungsmarkt. Durch den starken Zuzug in die Bundeshauptstadt hat sich die Situation dort inzwischen verschärft.

Kündigungsrecht wirksam ausgeschlossen

Mieter und Vermieter hatten schriftlich vereinbart, das Mietverhältnis grundsätzlich nicht aufzulösen. Die Vermieterin sollte nur in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen können. In der Folgezeit wurde das Miethaus zweimal verkauft. Der letzte Käufer kündigte und stützte sich dabei auf das Sonderkündigungsrecht, wonach ein Vermieter kündigen kann, wenn Mieter und Vermieter zusammen in einem Haus mit höchstens zwei Wohnungen leben. Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Sonderkündigungsrecht durch die im Mietvertrag enthaltene Kündigungsbeschränkung ausgeschlossen sei. Daran habe sich durch den Verkauf des Hauses nichts geändert. Der Erwerber trete in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein (BGH, 16.10.2013, VIII ZR 57/13).

Verwirrende Hausnummern?



Foto: © Tillwe | Pixello.de

Foto: © Tillwe | Flickr.com

Foto: © Hubert Berberich | Wikipedia

Haben Sie in Berlin schon einmal vergeblich eine Hausnummer gesucht? Das ist gar nicht so selten und hat nichts mit mangelndem Orientierungssinn zu tun. Dort gibt es nämlich entgegen der üblichen Hausnummerierung zusätzlich die Hufeisennummerierung aus preußischer Zeit, die kurioserweise teilweise Bestand hat – zum Beispiel in der Friedrichstraße. Dort beginnt die Nummerierung auf der rechten Straßenseite bis zu deren Ende und springt dann auf die linke Straßenseite, um zum Anfang der Straße zurückzuführen. Die älteste Nummerierungsmethode waren Konstriptionsnummern, wie in Wien: Alle Häuser eines Ortes wurden zunächst komplett nummeriert. Neue Häuser bekamen später die nächste Nummer. Orientieren konnte man sich damit nicht. Das ist zum Beispiel in Mannheim ganz anders, wo die historische Innenstadt in Quadrate eingeteilt ist und die Nummerierung fortlaufend um diese herum erfolgt (siehe blaues Schild). In Nordamerika geben die Hausnummern gelegentlich auch die Entfernung zum Stadtzentrum oder zum Anfang der Straße an.

In der Berliner Friedrichstraße und Unter den Linden existieren zwei verschiedene Hausnummernsysteme direkt nebeneinander und verwirren manchen Touristen.

Dunkle Jahreszeit ermuntert Einbrecher



Foto: © Martin Berk | Pixello.de

Von den rund 144.000 jährlich in Deutschland verübten Einbrüchen, werden die meisten in der dunklen Jahreszeit begangen. Wie Immobilieneigentümer sich schützen können, erläutern die Experten von Stiftung Warentest. Nach ihren Angaben scheitern die Täter bei vier von zehn Versuchen. Vorbeugen lohnt sich also. Der bei Einbrechern beliebteste Weg führt über die Terrasse oder den Balkon. Deshalb sollten diese besonders gesichert werden. Stangenschlösser oder Scharnierseitensicherungen schützen die Türen. Haustüren lassen sich oft mit einem

Blech oder einer Multiplexplatte verstärken, häufig ist auch ein zusätzlicher Querriegel sinnvoll. Damit Fenster nicht einfach aufgehebelt werden können, sollten sie sichernde Pilzkopfszapfen mit passenden Gegenstücken haben. Abschließbare Griffe für Fenster sind wichtig, reichen allein aber nicht aus.

Wohnkosten in ganz Europa gestiegen

Im Gegensatz zu allen anderen Ausgabenpositionen eines privaten Haushaltes sind die wohnungsbezogenen Ausgaben in ganz Europa trotz Krise nicht gesunken. Das ist ein zentrales Ergebnis des RICS-Reports. Die Ausgaben für Wohnen haben den größten Anteil an den Konsumausgaben in Europa. Im Jahr 2011 wurden in den 27 EU-Mitgliedsstaaten insgesamt rund 1.700 Milliarden Euro für das Wohnen ausgegeben. Das entspricht 23,6 Prozent der gesamten Haushaltsausgaben. Der Anteil ist im Vergleich zu 20,3 Prozent im Jahr 2000 und 22,5 Prozent im Jahr 2008 gestiegen.

Andere wichtige Bestandteile der Konsumausgaben waren: Verkehr (13,2 Prozent) sowie Lebensmittel und nichtalkoholische Getränke (12,9 Prozent). Nach Angabe der RICS sind dabei starke Unterschiede zwischen den Ländern zu verzeichnen. Die Mitgliedsstaaten, in denen das Einkommensniveau deutlich über dem EU-Durchschnitt liegt, zum Beispiel Skandinavien, verzeichnen ein hohes Niveau der wohnungsbezogenen Ausgaben, dagegen ein niedriges in Südeuropa – mit Ausnahme Griechenlands.

Besenkammer zur Miete?

Raum ist in der kleinsten Hütte, dachte sich wohl ein Pariser Vermieter, als er eine Wohnung mit nur 1,56 Quadratmeter Wohnfläche für 300 Euro pro Monat vermietete. Der Mieter hatte sich in 15 Jahren Mietzeit an die beengte Situation gewöhnt, dann aber doch genau nachgemessen. Die Grundfläche der Wohnung beträgt zwar vier Quadratmeter, musste jedoch wegen der Dachschrägen neu berechnet werden. Nun soll ein Gericht entscheiden, ob dem Mieter Schadensersatz zusteht. Würde ihm die Miete für fünf Jahre zurückerstattet, kämen stolze 19.000 Euro zusammen.

Wenig Wohneigentum

Die deutsche Wohneigentumsquote ist in den vergangenen Jahren auf knapp 46 Prozent gestiegen. Das ist im europäischen Vergleich immer noch wenig. Die regionalen Unterschiede sind groß: In Berlin besitzen nur 15,6 Prozent der Haushalte eigene vier Wände. In Hamburg sind es 24,1, in Köln 27,4, in Saarbrücken 38,6, in Aurich 63,2 und in Otzweiler in Rheinland-Pfalz 100 Prozent. In großen Städten ist Wohneigentum teuer und deshalb weniger verbreitet als in ländlichen Regionen.

Immobilien Eigentum

%-Anteile an allen privaten Haushalten



28,9	Einfamilienhäuser
13,3	Eigentumswohnungen
5,2	Zweifamilienhäuser
4,6	Unbebaute Grundstücke
3,3	Sonstige Gebäude
2,1	Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Lohnt sich der Fenstertausch?



Foto: © seiler-seier | Flickr.com

Auch so ein schönes, altes Fenster wie dieses des Architekten Bruno Taut gibt rund drei- bis fünfmal so viel Wärme nach außen ab wie eine moderne Wärmeschutzverglasung. Das sorgt für hohe Heizkosten und einen geringen Wohnkomfort. Auf dem Markt gibt es Zwei-Scheiben- oder Drei-

Scheibenverglasungen und verschiedene Rahmenmaterialien. Der Wärmeverlust nicht nur des Glases, sondern auch des Rahmens muss niedrig sein. Gut ist ein UW-Wert von insgesamt unter 1,3, sehr gut sind Werte unter 0,9. Unabdingbar ist auch ein fachgerechter Einbau mit richtigem Anschluss an die Wand. Prüfen Energieberater den geplanten Einbau und werden die energetischen Anforderungen erfüllt, genehmigt die KfW eine finanzielle Förderung. Die Fenstertechnik entwickelt sich rasant: Alle zehn Jahre würde sich der Fenstertausch technisch lohnen. Das muss aber nicht sein, nach wie vor hat ein Fenster eine Lebensdauer von rund 40 Jahren. Vorausgesetzt, es wird gepflegt und regelmäßig gewartet.